



RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32 - Braunkohle
z.Hd.v. Frau Brüggemann

50606 Köln

Umsiedlungen

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PCO-U/ko
Name Herr Kolbe
Telefon 0221 - 480-22560
Telefax 0221 - 480-22228
E-Mail thomas.kolbe
@rwe.com



Köln, 5. Oktober 2011

Entschädigung bei Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier
Ermittlung der Zulage „Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Aussenanlagen“ gemäß Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004

Sehr geehrte Frau Brüggemann,

mit Schreiben vom 3.2.2004 an die Bezirksregierung Köln hat unser Unternehmen die sogenannte Entschädigungserklärung abgegeben. Auf dieser Grundlage wurden seit 2005 die Anwesen im Zuge der Umsiedlungen Pier, Borschemich, Immerath, Pesch und Lützerath erworben. Bei der unter ihrer Federführung im Vorfeld der anstehenden weiteren Umsiedlungen im Jahr 2010 erfolgten Überprüfung der Entschädigungspraxis wurde die Wirksamkeit der Entschädigungserklärung bestätigt; die Entschädigungserklärung gilt danach unverändert weiter. Daneben enthält die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier“ vom 6.7.2010 ergänzende Festlegungen.

Die Entschädigungserklärung basiert auf der Wertermittlungsverordnung (WertV) in Verbindung mit der Wertermittlungsrichtlinie (WertR, insbesondere Anlage 7 Normalherstellungskosten 2000). Am 1.7.2010 hat der Gesetzgeber die WertV durch die gleichzeitig in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst; die WertR hat derzeit weiter Bestand. Die ImmoWertV bewirkt im Ergebnis keine abweichenden Verkehrswerte, führt aber veränderte Begrifflichkeiten und Verfahrensabläufe ein. Dies gilt insbesondere bei dem für die Bewertung von Ein-/Zweifamilienhäusern maßgeblichen Sachwertverfahren und erfordert eine Klarstellung hinsichtlich der Ermittlung der Zulage „Differenz Verkehrswert zum festgestellten Sachwert für wirtschaftlich/funktionell genutzte Aufbauten und Aussenanlagen“ gemäß o.a. Entschädigungserklärung.

So wurde nach der WertV im jeweiligen Gutachten der Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen ggf. unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände gebildet. In einem weiteren Verfahrensschritt wurde unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktanpassung der Verkehrswert abgelei-

RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Prof. Dr. Gerd Jäger
Antonius Voß
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BLZ 370 400 44
Kto.-Nr. 500 149 000
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF370

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

tet. Die vorgenannte Zulage gemäß Entschädigungserklärung ermittelte sich aus der Rückrechnung dieser Marktanpassung.

Zur Ermittlung dieser Zulage auf Grundlage der heute nach ImmoWertV erstellten Gutachten wird unverändert die allgemeine Marktanpassung zurückgerechnet. Das Ergebnis stellt aber wegen der veränderten Verfahrensabläufe und vor allem aufgrund des neuen Sachwertbegriffes der ImmoWertV, der die Marktanpassung bereits enthält, nicht mehr die Differenz „Verkehrswert zum festgestellten Sachwert“ gemäß den Gutachten dar.

Zur Veranschaulichung sind die Verfahrensabläufe des Sachwertverfahrens nach WertV und ImmoWertV als Anlage 1+2 beigefügt. Eine ausführliche Erläuterung des aktuellen Verfahrens nach der ImmoWertV enthält der im Rahmen der Revierweiten Regelung erstellte „Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung“ vom Mai 2011. Die bisherige Differenz „Verkehrswert zum festgestellten Sachwert“ entspricht demnach bei Berechnungen auf Basis der ImmoWertV der Differenz „vorläufiger Sachwert zum festgestellten marktangepassten Sachwert“.

Damit wird die bewährte Entschädigungspraxis im Rheinischen Revier fortgeführt, die Entschädigungserklärung 2004 hat unverändert Bestand. Soweit sich durch die vom Gesetzgeber angekündigte Überarbeitung der WertR Veränderungen in der Wertermittlung ergeben, die sich auf die Entschädigungspraxis auswirken, ist eine Überprüfung der Entschädigungserklärung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
ppa. i.V.



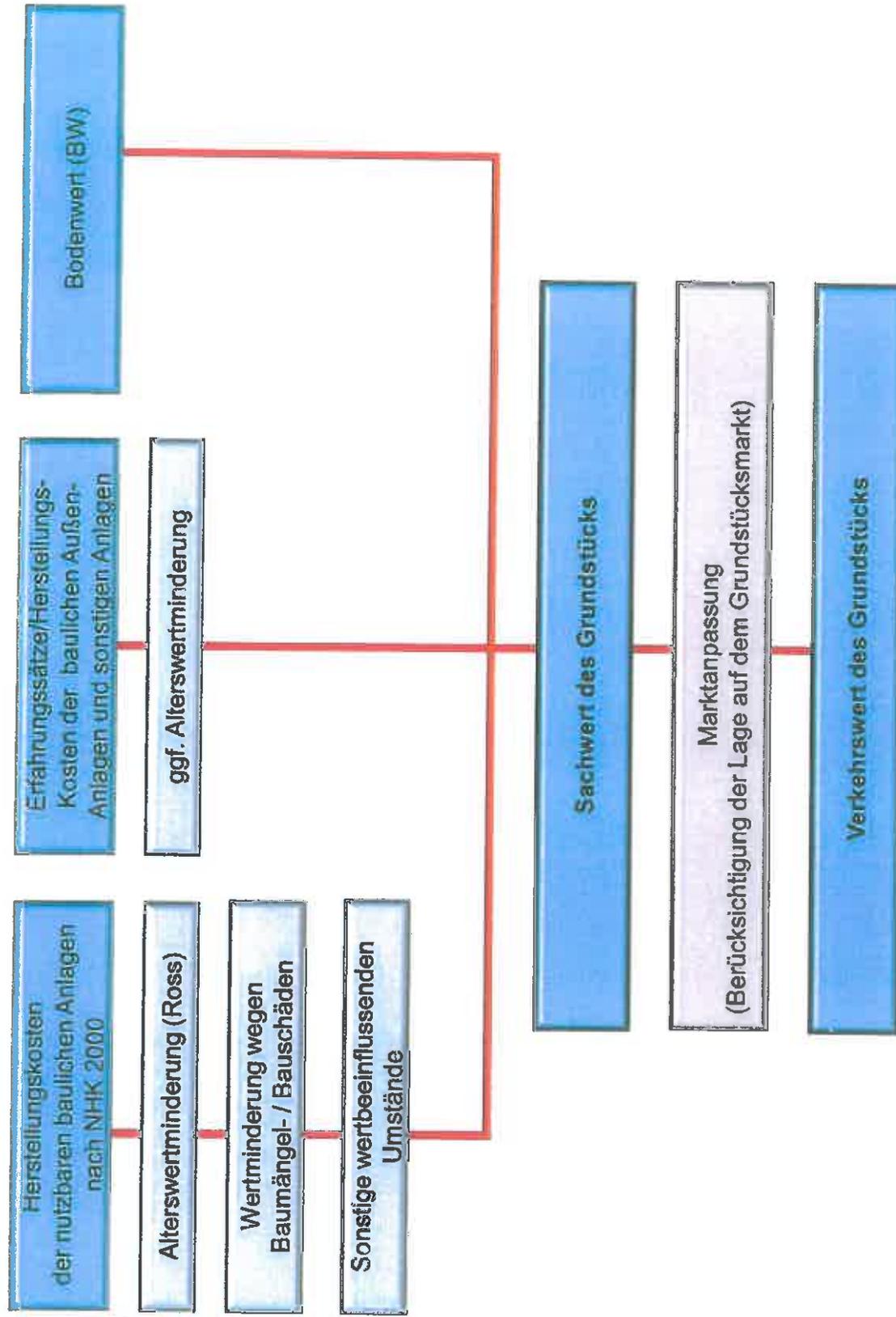
(Herbst)



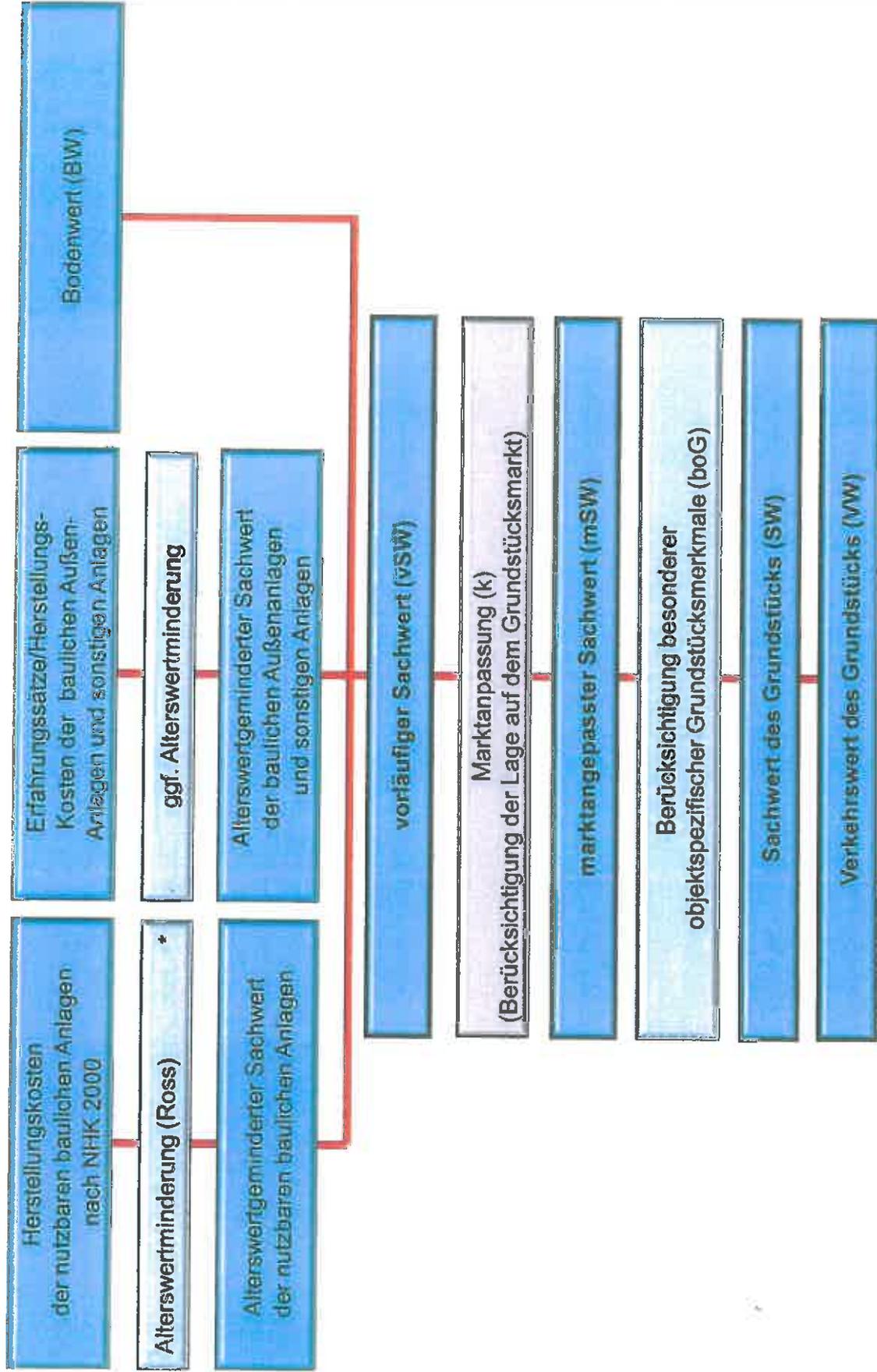
(Mayers-Beecks)

Anlage
Sachwertverfahren nach WertV
Sachwertverfahren nach ImmoWertV

Anlage 1 zum Schreiben vom 5.10.2011 – Sachwertverfahren nach WertV



Anlage 2 zum Schreiben vom 5.10.2011 – Sachwertverfahren nach ImmoWertV



Quelle: Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung Mai 2011, Seite 9 – ergänzt um „Verkehrswert des Grundstücks (VW)“

* Siehe Übergangsregelung , Seite 52 Handlungsleitfaden